PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Région du Grand-Toronto

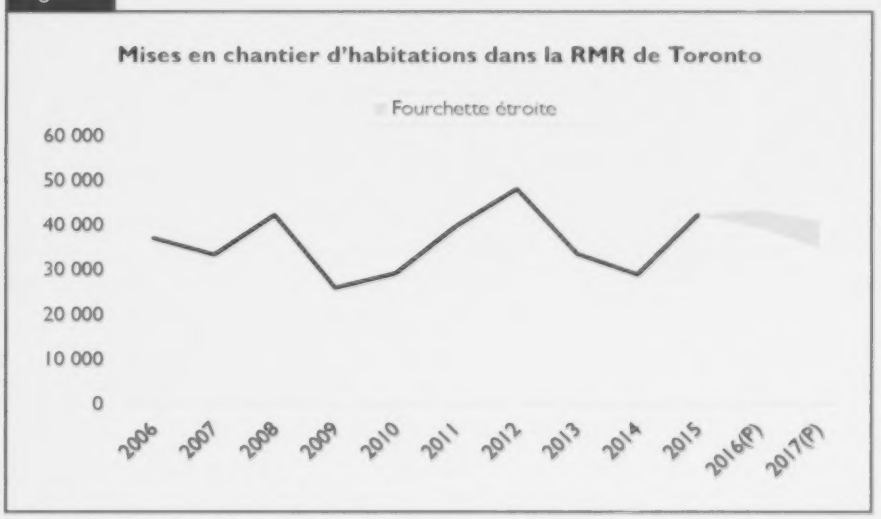
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2016

Faits Saillants[1]

- Le total des mises en chantier d'habitations se situera entre 39 500 et 43 500 en 2016 et entre 35 000 et 41 000 en 2017.
- La faiblesse de l'offre alimentera la croissance des prix sur les marchés du neuf et de la revente.
- Le bas niveau des prix du pétrole et du dollar canadien devrait stimuler l'emploi.

Figure 1



Sources: SCHL; (p) = prévision de la SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 avril 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
3 Marché de la revente
5 Économie
6 Marché locatif
7 Perspectives concernant les taux hypothécaires
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf

Le total des habitations mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto se chiffrera entre 39 500 et 43 500 en 2016 et entre 35 000 et 41 000 en 2017. Le niveau encore faible des taux hypothécaires, les conditions serrées sur le marché de la revente et l'amélioration du marché du travail sont tous des facteurs qui soutiendront les ventes de logements à court terme. Toutefois, l'alourdissement des charges de remboursement hypothécaire, qui découle notamment de la montée du prix des logements observée ces dernières années, pèsera sur les achats d'habitations en 2017. L'an prochain, les mises en chantier d'habitations redescendront à un niveau qui reflète la croissance annuelle moyenne du nombre de ménages, qui s'est chiffrée à environ 37 000 entre les recensements de 2006 et de 2011.

Comme ce fut le cas pendant plus de dix ans, la construction résidentielle sera concentrée dans le segment des appartements durant la période à l'étude. Plus de la moitié des habitations mises en chantier au cours des deux prochaines années seront des appartements en copropriété. Il s'est conclu au-delà de 45 000 ventes sur plan d'appartements en copropriété durant les 48 derniers mois[2]. La SCHL estime que la plupart de ces unités seront mises en chantier au cours des 18 prochains mois environ. À la fin de 2015, près de 65 000 habitations étaient en construction dans la RMR de Toronto, dont près de 70 % (soit environ 43 000) étaient des appartements en copropriété. En 2015, il s'est achevé près de 33 000 appartements en copropriété qui se sont ajoutés sur le marché; par conséquent, les ressources si nécessaires en matière de main-d'œuvre et de financement se sont libérées pour la mise en chantier d'autres tours d'habitation. Pendant des années, en raison de l'arriéré d'unités en construction, les promoteurs d'un grand nombre d'importants ensembles de copropriétés ont été aux prises avec des contraintes logistiques, surtout au centre-ville.

La demande d'habitations pour propriétaires-occupants chez les jeunes de la génération Y (ceux dans la vingtaine et au début de la trentaine) sera aussi axée sur les appartements en copropriété, puisque ce type de logement sera attrayant en raison de son abordabilité et de sa proximité aux réseaux de transport et aux autres commodités. Les bas taux d'inoccupation entraîneront une forte demande chez les investisseurs dans le segment des tours d'habitation durant la période à l'étude, car l'offre de logements neufs construits expressément pour la location, qui est à la hausse même si elle est faible du point de vue historique, obligera plus de locataires à se tourner vers le marché des appartements en copropriété offerts en location. À la fin du premier trimestre de 2016, le niveau des stocks d'appartements en copropriété (nombre d'unités achevées et invendues par 10 000 habitants) a commencé à diminuer pour se situer à 2 unités, après avoir atteint environ 3 unités en 2015. Le marché tendu des appartements en copropriétés existants, dont la conjoncture s'explique surtout par l'accroissement de la demande de logements situés dans des tours d'habitation, qui lui est attribuable à la montée des prix des habitations de faible hauteur, a absorbé une partie de la capacité excédentaire sur le marché des appartements en copropriété vendus sur plan et continuera de le faire à l'avenir. La demande sera également forte du côté des maisons en rangée, car de plus en plus d'acheteurs devront se tourner vers ce type de logement qui représente une solution de rechange aux maisons individuelles, qui sont

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

[2] Realnet Inc.

moins abordables pour beaucoup d'acheteurs à la recherche d'un logement spacieux.

Les mises en chantier de maisons individuelles seront vigoureuses à court terme; elles devraient se chiffrer entre 11 000 et 12 000 cette année, puis leur nombre devrait diminuer en 2017, pour se situer entre 8 000 et 10 000. En 2015, les ventes sur plan de maisons individuelles ont atteint un niveau inégalé en six ans (soit près de 11 000[1]) et ces unités devraient être mises en chantier au cours des douze prochains mois environ. Dans le segment des habitations de faible hauteur, le décalage habituel entre la vente et le début de la construction d'une unité est de 6 à 12 mois. Étant donné que le prix moyen des maisons individuelles neuves dépasse actuellement la barre de 1 million de dollars dans la plupart des collectivités de la RGT et que les prix y sont donc trop élevés pour de nombreux acheteurs, une partie de la demande se déplacera vers les maisons en rangée et les jumelés plus abordables. En conséquence, les prévisions indiquent qu'il y aura moins de ventes et de mises en chantier de maisons individuelles l'an prochain. En raison de la hausse des prix des habitations, du coût élevé des terrains et du manque de terrains à bâtir, la construction de plus en plus d'habitations de faible hauteur devra s'éloigner du centre, vers les régions périphériques du secteur de l'indicatif 905, dont Caledon, East Gwillimbury et Milton.

Dans la RMR adjacente d'Oshawa, le total des mises en chantier d'habitations (composé surtout de maisons individuelles et de maisons en rangée) se chiffrera entre 2 450 et 2 650 en 2016 et entre 1 950 et 2 150 en 2017.

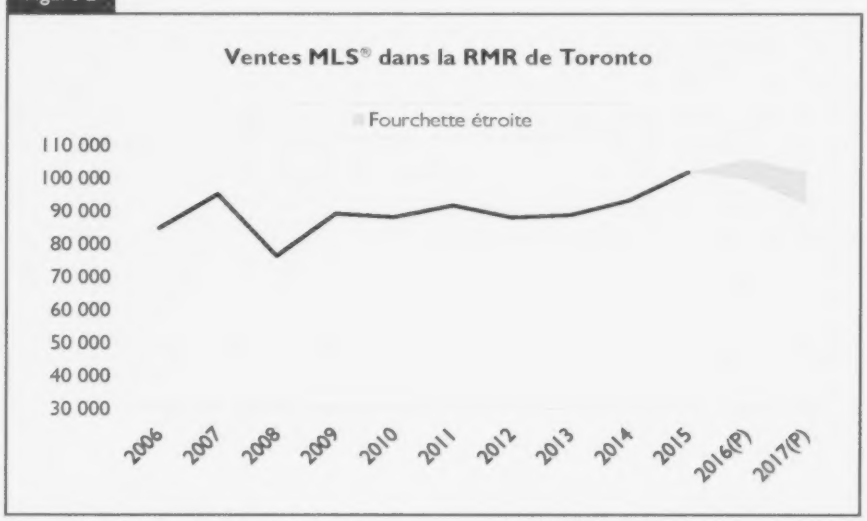
Étant donné les prix élevés des logements dans les collectivités voisines de Toronto, davantage d'acheteurs, et plus particulièrement d'accédants à la propriété, opteront pour des résidences situées dans des villes comme Oshawa et Whitby. Les ventes sur plan d'habitations de faible hauteur ont évolué à la baisse au cours des 18 derniers mois, le nombre de chantiers actifs ayant diminué depuis 2014. Le manque de terrains est sans doute la raison expliquant la baisse des ventes d'habitations neuves et les mises en chantier seront moins nombreuses l'an prochain.

Le prix des maisons neuves dans la RMR de Toronto continuera à monter cette année et l'an prochain. Contrairement au marché des copropriétés où les stocks d'invendus ont augmenté en 2015, le marché des maisons individuelles a encore enregistré un faible nombre d'unités invendues l'an dernier, soit environ 220. La faiblesse de l'offre de logements de faible hauteur, qui a été caractéristique du marché de Toronto au cours des dix dernières années, fera monter les prix encore davantage. Les maisons neuves bâties dans les secteurs de l'indicatif 905, notamment Vaughan, King et Oakville, auront une grande superficie, mais leur prix sera élevé.

Marché de la revente

Les ventes de logements existants devraient atteindre un autre niveau record en 2016. Le nombre de transactions enregistré sur le réseau MLS® dans la RGT devrait s'établir entre 99 500 et 106 000 en 2016 et entre 92 000 et 102 000 en 2017. Le renforcement du marché du travail, les taux hypothécaires historiquement bas et la croissance constante de la population favoriseront la hausse de la demande d'habitations pour propriétaires-occupants. Le marché de la revente bénéficiera également de la croissance de l'emploi chez les personnes de 25 à 44 ans – la tranche d'âge la plus susceptible d'accéder

Figure 2



Source: ACI; (p) = prévision de la SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1] Projet fin...

à la propriété. Les gains réalisés au chapitre de l'emploi à plein temps ont été importants dans ce groupe d'âge en 2015 et bon nombre de personnes de ce groupe envisageront d'acheter leur premier logement cette année. En 2017, les ventes de logements diminueront quelque peu, car une baisse de l'abordabilité pèsera sur la demande d'habitations pour propriétaires-occupants. Dans la RMR d'Oshawa, les transactions devraient se chiffrer entre 11 100 et 11 900 en 2016 et entre 10 100 et 11 300 en 2017. La migration infraprovinciale et les prix relativement abordables des habitations soutiendront la vente de logements existants dans cette région.

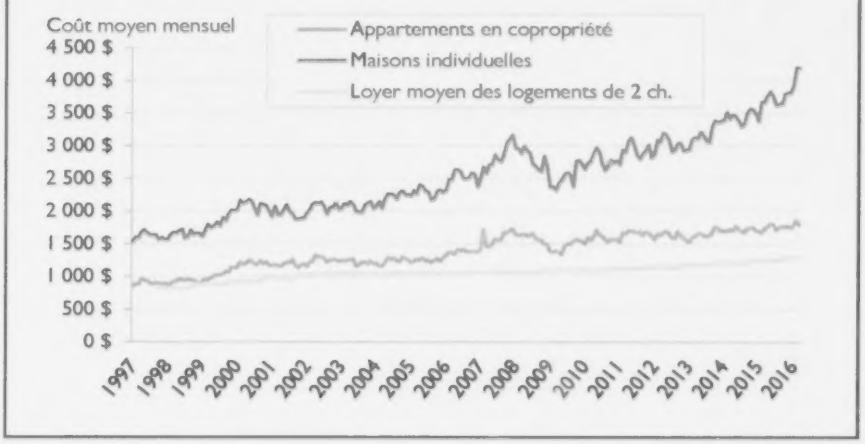
Le prix moyen des habitations continuera d'augmenter et se situera entre 671 100 et 697 000 $ en 2016. L'affaiblissement des pressions exercées sur la demande, comme la montée des taux d'intérêt et le ralentissement de la croissance de l'emploi attendus plus tard durant la période visée par les prévisions, entraînera une progression moins rapide des prix, puisque le nombre de ventes diminuera après avoir atteint des niveaux records et le prix MLS® moyen devrait s'établir entre 694 000 et 742 000 $ en 2017. Le nombre désaisonnalisé de ventes de logements a considérablement augmenté depuis le quatrième trimestre de 2015 et le faible niveau des stocks enregistré dans de nombreux segments de marché a par conséquent diminué. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) s'est hissé à 70 % au premier trimestre de 2016 et le nombre d'inscriptions courantes enregistré en mars permettait de soutenir l'offre durant 1,2 mois[4]. À moins d'une augmentation substantielle du nombre de nouvelles inscriptions, les hausses de prix devraient demeurer robustes dans un avenir prévisible.

Un RVNI plus élevé laisse aussi entrevoir une activité accrue chez les accédants à la propriété ou les investisseurs, comparativement à chez les acheteurs déjà propriétaires qui mettraient leur logement en vente et grossiraient ainsi l'offre de logements existants à vendre. Toutefois, certains accédants à la propriété, qui pourraient être plus sensibles à la hausse des charges de remboursement hypothécaire, pourraient être tenus à l'écart du marché en raison de la montée des prix et des taux hypothécaires attendue durant la période visée par les prévisions. Par conséquent, le RVNI devrait diminuer et se rapprocher de la fourchette caractéristique d'un marché équilibré (environ 55 %) au début de 2017.

Les conditions de marché varieront selon le type de logement. La croissance du prix moyen des appartements en copropriété s'est redressée en 2015. Ce type de logement pourrait d'ailleurs gagner en popularité auprès des acheteurs, étant donné l'écart qui se creuse entre le prix de ces unités et celui des maisons individuelles et d'autres habitations de faible hauteur (voir la figure 3). La croissance future des prix des appartements en copropriété devrait cependant rester inférieure à celle des logements avec entrée privée au sol, car il y aura une augmentation du nombre d'appartements en copropriété nouvellement achevés qui se retrouveront sur le marché de la revente. En revanche, la croissance des prix des maisons individuelles et des maisons en rangée devrait rester vigoureuse en raison de l'intensification de la demande d'habitations de taille convenant à

Figure 3

Les charges de remboursement varient selon le type de logement



Sources : SCHL ; ACI
Le calcul des charges de remboursement hypothécaire se fonde sur le prix moyen des habitations, le taux affiché pour les prêts hypothécaires ordinaires de cinq ans, la période d'amortissement maximale et une mise de fonds de 10 %.

[4] Toronto Real Estate Board

des familles qui sont si prisées sur le marché et de la diminution des inscriptions de logements de ce type. Toutefois, les préoccupations liées à l'abordabilité feront diminuer la demande (voir la figure 4) et l'accroissement de la construction résidentielle fera augmenter les niveaux actuels de l'offre.

Dans la RMR d'Oshawa, le prix MLS® moyen des logements existants augmentera en 2016, pour se situer entre 471 700 et 488 300 $. En raison de la forte demande de logements et de l'offre limitée d'habitations de faible hauteur, le marché demeurera probablement favorable aux vendeurs. Oshawa profitera de la hausse de la demande provenant des acheteurs à la recherche d'une d'habitation abordable et de taille convenant à des familles. Il s'agit en outre d'une région où le prolongement de l'autoroute 407 favorisera le déplacement des travailleurs vers la RGT.

Les secteurs qui seront les plus prisés sur le marché de la revente de la RGT seront ceux offrant des habitations de faible hauteur à un prix abordable pour les accédants à la propriété sensibles aux prix. Situés principalement dans la région de l'indicatif 905, ces secteurs seront probablement composés de certaines parties de Peel, de Halton et de Durham. Les ménages qui cherchent un logement dans des secteurs centraux situés près des sources d'emplois migreront vers des quartiers près des transports publics. Cela contribuera à maintenir la croissance actuelle de la demande de logements en copropriété abordables.

Économie

La RMR de Toronto continuera d'afficher une croissance économique positive et restera en tête à ce chapitre à l'échelle de la province. La progression de l'emploi devrait se chiffrer à 1,9 % en 2016, pour ensuite diminuer et s'établir à 1,6 % en 2017. La qualité des emplois créés dans la région s'améliorera et les postes à plein temps deviendront plus nombreux, car davantage de compagnies reprennent confiance grâce à la hausse des investissements et à l'appui de tous les ordres de gouvernement.

Selon nos prévisions, il y aura une croissance globale de l'emploi dans la RMR de Toronto et le secteur de la construction obtiendra des résultats relativement meilleurs. En 2015, l'emploi dans ce secteur s'est accru de 6 %[5], en partie en raison du nombre de mises en chantier d'habitations qui a augmenté de 50 % par rapport à celui de 2014. Comme il est prévu que le rythme de la construction résidentielle restera élevé au cours de la période à l'étude, la croissance de l'emploi devrait demeurer forte.

En raison du nombre record de ventes MLS® enregistré, les dépenses de rénovation continueront à croître rapidement en 2016 et en 2017, ce qui engendrera une augmentation de l'offre d'emplois à Toronto. En outre, la construction non résidentielle et la construction d'infrastructures s'intensifieront grâce aux initiatives d'investissement et aux mesures fiscales annoncées récemment dans les budgets provinciaux et fédéral. Les mesures fiscales de stimulation contribueront également à rétablir un certain nombre d'emplois qui ont été perdus en 2015 dans les secteurs de l'administration publique et de la santé. Le secteur des technologies bénéficiera aussi des investissements solides du gouvernement.

Figure 4

Abordabilité des habitations pour propriétaires-occupants (tous les ménages) dans la RMR de Toronto

Sources : SCHL, Statistique Canada et ACI

*Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe des prêts hypothécaires à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

[5] Statistique Canada

L'exportation de biens non énergétiques continuera à se renforcer grâce à la robuste demande provenant des États-Unis, au meilleur avantage concurrentiel attribuable à la baisse du dollar canadien et aux économies réalisées en raison du recul des cours du pétrole. De ce fait, il y aura une augmentation des investissements des entreprises et de l'embauche dans les entreprises à l'échelle locale. Après avoir connu un repli de l'emploi pendant deux ans, le secteur de la fabrication sera en mesure de créer des emplois en 2016, même si certaines compagnies ont déjà perdu leurs capacités de production au fil des ans en raison des conditions macroéconomiques sous-jacentes moins favorables et seront moins susceptibles de s'en remettre.

Certaines institutions financières canadiennes, dont le siège social est situé, pour la plupart, à Toronto, pourraient être plus à risque parce qu'elles détiennent des actions dans des sociétés pétrolières et gazières et tout autre secteur connexe aux prises avec les bas prix de l'énergie. Toutefois, grâce au niveau record de ventes d'habitations, les secteurs de la finance, des assurances et de l'immobilier ont fait preuve d'une grande résilience à Toronto. La croissance de l'emploi dans ces secteurs a oscillé autour de 5 % au cours des trois dernières années[6]. Elle demeurera favorable en 2016 et devrait afficher une hausse plus modeste en 2017.

Le taux de croissance démographique à Toronto évoluera légèrement à la hausse en 2016 et en 2017, pour s'élever à 1,30 et 1,35 %, respectivement, et le niveau de la migration se redressera. La migration interprovinciale nette vers Toronto devrait devenir positive, car les provinces productrices de pétrole doivent composer avec les conséquences de la baisse des prix de l'énergie. Il y aura un rebond de l'immigration dans les différentes catégories de migrants, car davantage de migrants considèrent que l'Ontario est une province offrant de meilleures perspectives économiques et des réfugiés s'établissent dans la région. Bien qu'il puisse y avoir une perte de résidents au profit de régions relativement abordables en Ontario, le solde migratoire de Toronto devrait augmenter en 2016 et en 2017.

La forte migration entraînera une accélération de la croissance de la population active. Étant donné l'augmentation du nombre de travailleurs éventuels sur le marché, le taux de chômage ne devrait pas beaucoup changer cette année et l'an prochain. Par conséquent, la rémunération moyenne progressera à un rythme moins robuste que celui observé en 2015.

Marché locatif

Même si l'offre de logements locatifs dans la RMR de Toronto devrait croître durant la période visée par les prévisions, la demande restera forte et aura peu d'incidence sur le taux d'inoccupation du marché locatif primaire. La proportion moyenne d'appartements vacants construits expressément pour la location demeurera inchangée en 2016, pour se situer à 1,6 %, puis elle augmentera un peu en 2017, pour s'établir à 1,7 %.

Au cours des prochaines années, l'intensification de la demande de logements construits expressément pour la location à Toronto sera stimulée par l'amélioration de l'emploi dans les groupes d'âge où les personnes sont habituellement des locataires (adultes qui se situent entre le début de la vingtaine et le milieu de la trentaine), le renforcement de l'immigration et la hausse rapide des frais de possession d'une habitation.

L'offre d'appartements locatifs s'accroîtra également à un rythme plus rapide. Au premier trimestre de 2016, le nombre d'appartements locatifs en construction a atteint un sommet inégalé en 23 ans, soit 5 362. Pas moins de 3 000 appartements locatifs neufs pourraient s'ajouter sur le marché locatif primaire chaque année durant la période à l'étude, et la forte demande de logements locatifs incitera les promoteurs à bâtir d'autres ensembles locatifs. En outre, le nombre d'appartements en copropriété achevés sera nettement supérieur à sa moyenne historique. Parmi les 22 000 à 24 000 unités qui devraient être achevées en moyenne en 2016 et en 2017, environ 40 % seront offertes en location, selon nos estimations. On considère habituellement que les logements en copropriété offerts en location, qui sont relativement plus chers et de qualité supérieure, ne font pas concurrence directement aux logements locatifs traditionnels. Il y aura toutefois un nombre grandissant de locataires qui auront les moyens de délaisser le marché locatif traditionnel pour emménager dans un logement en copropriété offert en location ou de louer un tel logement dès le départ, ce qui exercera de légères pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation des appartements locatifs privés en 2017.

[6] Statistique Canada

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

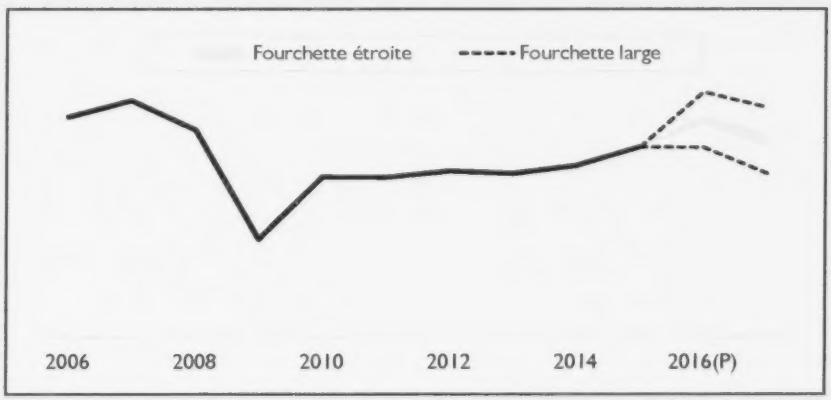
Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

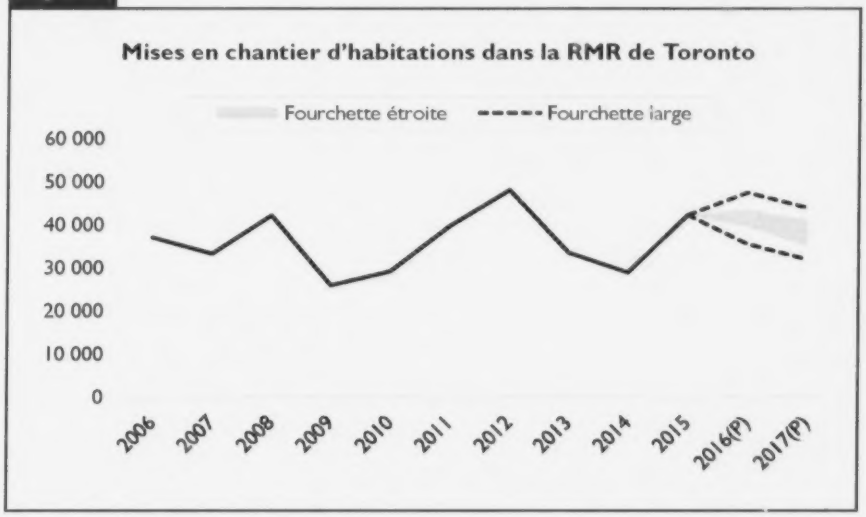
Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les bas taux hypothécaires, qui ne devraient pas augmenter avant 2017, continueront de soutenir la demande de logements pour propriétaires-occupants.
Emploi	L'amélioration de la situation du marché du travail favorisera les mises en chantier d'habitations en 2016.
Revenu	Le resserrement du marché du travail permettra aux revenus de croître au même rythme que l'inflation, ce qui réduira l'impact de la hausse des prix des logements et alimentera la demande de logements pour propriétaire-occupants.
Migration nette	Les migrants internationaux resteront le principal moteur de la migration nette au cours des deux prochaines années.
Marché de la revente	La conjoncture du marché de la revente sera plus équilibrée au cours des deux prochaines années, ce qui devrait modérer la croissance des prix des logements et limiter le débordement de la demande sur le marché du neuf, où les mises en chantier diminueront.

Risques associés aux prévisions

Le niveau accru d'incertitude observé sur le marché pose certains risques susceptibles d'infirmer les perspectives du marché de l'habitation de la RMR de Toronto, ce qui donne lieu à un éventail plus large de résultats possibles qui pourraient s'écarter de nos prévisions. L'augmentation des stocks d'appartements en copropriété et la hausse du nombre d'unités en construction pourraient engendrer une offre excédentaire à court terme à Toronto, en particulier au centre-ville. En conséquence, nos prévisions sur les mises en chantier d'habitations pourraient descendre à la limite inférieure de la fourchette large au cours des deux prochaines années. À l'inverse, l'écoulement plus rapide des stocks actuels de logements en copropriété neufs pourrait se traduire par un nombre élevé de mises en chantier d'habitations qui pourrait atteindre la limite supérieure de la fourchette large.

La faiblesse du dollar canadien et le ralentissement de la croissance à l'échelle mondiale favoriseront l'augmentation des entrées de capitaux dans le marché immobilier de la RGT, ce qui stimulera la demande de logements et fera monter les prévisions relatives aux ventes à la limite supérieure de la fourchette large. Par contre, une croissance de l'emploi plus faible que prévu et une envolée des prix des logements pourraient faire descendre les prévisions relatives aux ventes à la limite inférieure de la fourchette large.

Figure 5



Source: SCHL; (p) = prévision de la SCHL

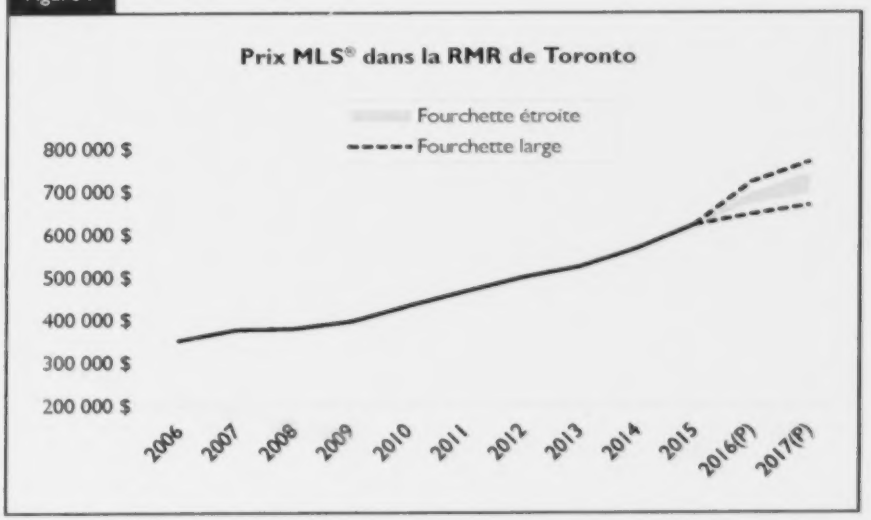
Des taux d'intérêt toujours bas et une importante baisse des nouvelles inscriptions pourraient faire monter les prévisions relatives aux prix des logements à la limite supérieure de la fourchette large. Bien qu'un atterrissage en douceur du marché de l'habitation demeure le scénario le plus probable, les prix quasi records des logements et le ratio de la dette au revenu des ménages rendent ceux-ci vulnérables à une éventuelle correction des prix. Une correction désordonnée des déséquilibres dans le secteur des ménages, si elle se matérialisait, pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur l'économie et, par la suite, sur le marché de l'habitation. Cela pourrait accroître les risques que les prix des logements descendent à la limite inférieure de la fourchette large.

Selon le cadre de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL, le marché de l'habitation de Toronto présente des signes élevés de surévaluation. Le dynamisme de l'économie locale devrait continuer de soutenir la demande de logements et la croissance des prix. Toutefois, si l'économie ne progresse pas aussi bien que prévu, il y a un risque que les déséquilibres mis en évidence dans l'EMH se résorbent et exacerbent l'impact de l'affaiblissement de la conjoncture économique. Une telle situation pourrait faire en sorte que l'activité sur le marché de l'habitation et les prix des logements se situent à la limite inférieure de la fourchette de prévisions.

Figure 6

Source: ACI; (p) = prévision de la SCHL;
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Figure 7



Source: ACI; (p) = prévision de la SCHL;
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Résumé des prévisions RMR de Toronto Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	9 421	8 830	10 223	11 000	12 000	8 000	10 000
Logements collectifs	24 126	20 099	32 064	28 500	31 500	27 000	31 000
Tous types de logements confondus	33 547	28 929	42 287	39 500	43 500	35 000	41 000
Marché de la revente							
Ventes MLS®	88 946	93 278	101 846	99 500	106 000	92 000	102 000
Prix MLS® moyen ($)	524 089	566 491	622 046	671 000	697 000	694 000	742 000
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 213	1 251	1 288	1 325	1 355
Indicateurs économiques					
Population	5 966 417	6 053 405	6 129 934	6 209 600	6 293 400
Nombre annuel d'emplois	3 092 100	3 087 400	3 176 700	3 237 000	3 288 800

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite inférieure (S)=Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2017).

Résumé des prévisions
RMR d'Oshawa
Printemps 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	887	1 141	1 418	1 200	1 400	1 000	1 300
Logements collectifs	497	530	1 169	1 200	1 300	850	1 000
Tous types de logements confondus	1 384	1 671	2 587	2 450	2 650	1 900	2 150
Marché de la revente							
Ventes MLS®	10 019	10 343	11 368	11 100	11 900	10 100	11 300
Prix MLS® moyen ($)	354 548	388 610	439 842	471 700	488 300	482 600	517 400
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,1	1,8	1,7	1,9	2,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	985	1 010	1 035	1 055	1 060
Indicateurs économiques					
Population	379 063	384 040	388 956	395 000	403 000
Nombre annuel d'emplois	194 500	201 400	196 400	203 000	206 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada Les données de Oshawa MLS® portent sur la Municipalité régionale de Durham. SCHL Prévisions(2016-2017)

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

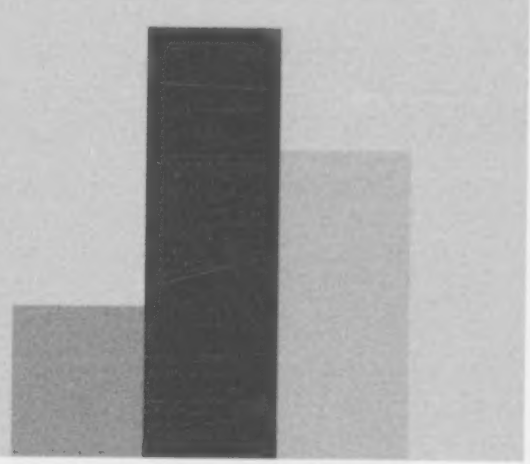
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailimh

64321_2016_B01